Image not found or type unknown

MANQUE RADIATEUR DANS CUISINE

Par **VIDAL FRANCOIS**, le **26/09/2018** à **17:49**

bonjour

je loue une maison, et je n'ai pas de radiateur dans la cuisine (fermée)
puis je obliger mon propriétaire a installer un radiateur ?

Par **Philp34**, le **27/09/2018** à **06:56**

Bonjour VIDAL FRANCOIS,

Cette question qui semble anodine ne l'est en réalité pas.

En effet, commençons par dire que le locataire peut prétendre que son logement soit chauffé à 18° puis que :

Si le logement en location d'un permis de construire déposé après le 01/206/2001, la température de chaque pièce doit être maintenue à 18°.
Si le logement en location est plus ancien, c'est + compliqué, car il est dit que le locataire doit se chauffer normalement aux normes minimales de décence mais aucun article Loi à ma connaissance ne définit cette normalité qui en ce cas devrait être suffisant soit 18°.

Que, selon le 2° de l'article R241-25 du Code de l'énergie, **«La température de chauffage d'une pièce d'un logement ou d'un local destiné à un usage autre que l'habitation " est la température de l'air, mesurée au centre de la pièce ou du local, à 1,50 mètre au-dessus du sol »**

Qu'ainsi, la moyenne des températures de chauffage mesurées dans chaque pièce s'obtient en pondérant chaque température mesurée en fonction du volume de la pièce concernée.

Ce n'est donc que par cette démonstration au bailleur que le cas échéant vous pouvez lui réclamer l'installation d'un radiateur dans la cuisine.

Par **VIDAL FRANCOIS**, le **28/09/2018** à **12:09**

MERCI DE VOTRE REPONSE

ma problématique a pris fin car j'ai menacé de saisir la commission départementale de conciliation afin d'arbitrer sur ce litige , et dans le même temps, de saisir le juge d'instance afin de lui demander l'autorisation de consigner les loyers sur un compte bloqué à la caisse des dépôts et consignations le temps de régler ce litige.
ca été très efficace

Par **youris**, le **28/09/2018** à **13:20**

bonjour,
je pense que votre bailleur ne connait pas bien ses droits et obligations.
je connais aucune obligation d'avoir un radiateur dans une cuisine dès l'instant ou la condition de température minimale exigée par la réglementation est satisfaite;
vous avez du vous apercevoir de l'absence de radiateur lors de la visite avant de louer.
Salutations

Par **Philp34**, le **28/09/2018** à **15:23**

Bonjour,
[citation]je pense que votre bailleur ne connait pas bien ses droits et obligations[/citation]
Je le pense aussi et c'est tant mieux pour VIDAL FRANCOIS d'autant que, menacer un bailleur de saisir la commission départementale ne l'effraie généralement pas quand on sait que le défaut de sa présentation à sa convocation ne le pénalise pas, que pour une saisine du tribunal il faut que la requête soit justifiée, que cette justification ne peut être que .... la preuve d'une température moyenne de chaque pièce du logement inférieure à 18°, comme dit précédemment ; c'est donc bien à bon compte de s'en sortir ainsi.

Par **VIDAL FRANCOIS**, le **28/09/2018** à **15:34**

c'est une cuisine fermée donnant sur l'extérieur, ces dernier jours il faisait 15° au lever le matin dans la cuisine, si cela avait du aller plus loin j'aurais fait constaté par huissier qu'une des pièces de mon logement ne pouvait atteindre les 18° moyen règlementaires des pièces a vivre
et en avant la procédure, et consignation des loyers jusqu'à la fin de la procédure .....
et quand on sait le temps que ca prend la justice en France....
je pense que mon propriétaire connait parfaitement les risques au contraire

Par **Philp34**, le **29/09/2018** à **07:12**

Bonjour VIDALFRANCOIS,

Ce n'est pas tout à fait cela et je réitère, content pour vous que vous n'ayez pas eu à faire à un mandataire de bailleur rompu à ce genre de courrier qui en aurait fait fi sans pour le moins,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

une démonstration d'une possible privation de jouissance de la chose louée et non d'une consignation de loyers.

En effet, si vous pensez qu'un simple constat d'huissier qui mentionne qu'au lever du soleil à 5 h votre cuisine indique une température de la pièce à 15 ° est suffisant pour bloquer par consignation les loyers jusqu'au jour où un radiateur sera mis en place par le bailleur, c'est aller très , très, très vite de la coupe aux lèvres.

Car outre le fait, que je vois mal un huissier aller relever une température d'une pièce d' un logement à cette heure-ci, votre bailleur peut largement contester votre requête, comme par exemple de la façon suivante mais sous toute réserve et seulement histoire de discuter et en aucun cas de polémiquer :

-Attendu, qu'il n'est en rien anormal qu'une cuisine qui donne sur l'extérieur et qui au surcroît, selon le Décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort, n'est pas une pièce à vivre mais de services, enregistre à 5 heures du matin une température de moins de 18°,

-Attendu qu'il n'est en rien anormal que cette pièce de services ne comprend pas un élément chauffage dès lors qu'elle est équipée de moyens de cuire, chauffer, réchauffer les aliments constituant de fait un élément subsidiaire de chauffage,

-Attendu que la température relevée par huissier l'a été avec un simple thermomètre d'intérieur du locataire dont on est en droit de douter de sa fiabilité,

-Attendu que sans préjuger de rien, il n'est pas prouvé que la température relevée par l'huissier est bien celle réelle porte fermée, et n'aurait pas été obtenue par l'ouverture toute la nuit de celle-ci, préalablement à l'heure de la visite de ce dernier , qu'ainsi la température aurait pu chuter de plusieurs degrés,

-Attendu que cette méthode de relevé d'une seule pièce du logement n'est pas conforme aux dispositions du 3° de l'article R241-25 du Code de l'énergie qui entend que :

« La « température moyenne d'un logement ou d'un ensemble de locaux destinés à un usage autre que l'habitation " est la moyenne des températures de chauffage mesurées dans chaque pièce ou chaque local, le calcul de la moyenne étant pondéré en fonction du volume de chaque pièce ou local » ;

Attendu que, s'agissant d'un logement ancien d'un permis déposé avant l'année 2001, cette pièce de service qui supposons-le, aurait une température s'élevant à 15 ° à 5 heures du matin, demeure aux normes minimales de décence, que la Loi en espèce, prévoit que le locataire doit se chauffer normalement sans pour autant préciser à quoi correspond en degrés le « normalement », qu'ainsi on peut raisonnablement considérer qu'une pièce de service avec une porte donnant à l'extérieur qui indique une température de 15 ° à 5 heures du matin, constitue cette normalité,

Attendu qu'au delà de ces considérations, le preneur a visité le logement et a remarqué l'absence d'un radiateur disant en faire son affaire si bien, qu'en toute connaissance de cause un EDL d'entrée a été établi conformément aux dispositions de la Loi en la matière:
« Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location » ; sans que le preneur y dépose une moindre

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

observation ou réserve.

D'autant qu'au visa de l'article 3-2 de l'article de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, il avait la possibilité de changer d'avis en demandant au bailleur de compléter cet EDL sous 10 jours à compter de la date de son établissement et qu'il n'en a rien fait, s'en abstenant.

Attendu que le preneur a eu connaissance des termes du contrat bail qui, lorsqu'il n'est pas contraire à la Loi en fait sa force, où il n'est en rien stipulé que la cuisine comportait un radiateur, qu'ainsi le logement est conforme au contrat qu'il a contracté.

Attendu que le prix du loyer a été fixé selon les dispositions des pièces du logement et de ses éléments d'équipement tels stipulés au contrat, qu'il en aurait été autrement s'il avait été équipé davantage d'éléments de confort.

De facto à tout ce qui précède, force donc est de constater que le MOYEN employé par le locataire ne peut prospérer, d'où il suit qu'il est clairement abusif au sens de l'article 32-1 du Code de procédure civil qui énonce que :

« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés ».

Avez-vous maintenant le même sentiment de certitude d'aboutir aussi simplement ?

Enfin, j'ajoute pour info qu'il vaut mieux attendre l'avis de la commission départementale de conciliation avant une saisine au juge et l'introduire dans les délais requis.

Par **VIDAL FRANCOIS**, le **01/10/2018** à **10:01**

une cuisine n'est pas une pièce de service mais bien une pièce a vivre, et un huissier constate a toute heure et jour

moi même propriétaire, je ne prendrai pas le risque que mes loyers puissent être bloqués plusieurs mois voir années, surtout que en l'occurrence la demande du locataire ne fait qu'améliorer mon bien.

Et un mauvais arrangement vaut toujours mieux qu'un bon procès dans le quel les seuls ne prenant pas de risque et gagnant de l'argent sont les conseils.

Par **Philp34**, le **01/10/2018** à **12:59**

Bonjour quand même VIDAL FRANCOIS,

J'avais pourtant averti comme préalable à mon exposé me faisant l'avocat du diable, qu'il n'avait pas vocation à polémiquer avec vous, mais simplement vous démontrer que votre

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

bailleur aurait pu s'opposer à votre requête.

[citation]une cuisine n'est pas une pièce de service mais bien une pièce a vivre[/citation]
Pour le dire, me suis seulement référer au Législateur en la matière qui dans son alinéa b) intitulé : composition et dimensions du paragraphe 1° : Les logements à usage d'habitation ou la partie de locaux à usage mixte professionnel et d'habitation destinée à l'habitation de l'article 1 du Décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location qui stipule que :

«Un logement comprend au minimum une pièce d'habitation et **les pièces de service attenantes suivantes : cuisine ou coin cuisine**, salle d'eau et cabinet d'aisances, celui-ci pouvant être situé dans la salle d'eau.
[citation]un huissier constate a toute heure et jour [/citation]
Je n'ai pas dit le contraire mais seulement qu'il fallait en trouver un qui se lève vers 4 heures du matin (le temps de sa toilette, s'habiller, se restaurer, se déplacer) pour se rendre au domicile de son client à 5 heures du matin pour prendre la température d'une pièce d'un logement, non ?
[citation]moi même propriétaire, je ne prendrai pas le risque que mes loyers puissent être bloqués plusieurs mois voir années, [/citation]
Vous c'est vous, les autres sont les autres et pour ces derniers il n'y a qu'à lire les innombrables plaintes des locataires à leur encontre bien, bien, bien + grave que la vôtre, et qu'ils se désespèrent d'attendre que leurs bailleurs veuillent bien procéder soit aux réparations des dommages soit à la mise en conformité du logement.
[citation]surtout que en l'occurrence la demande du locataire ne fait qu'améliorer mon bien.
[/citation]
Vous voyez bien, heureusement, qu'il existe aussi de bons bailleurs et que vous, c'est vous.
[citation]Et un mauvais arrangement vaut toujours mieux qu'un bon procès dans le quel les seuls ne prenant pas de risque et gagnant de l'argent sont les conseils.
[/citation]
Nous sommes bien d'accord à ce sujet et c'est pourquoi, à la suite de votre second topic nous annonçant que votre bailleur a accepté de mettre un radiateur dans votre cuisine grâce à votre LRAR le menaçant de l'assigner devant un tribunal, je vous ai répondu : « content pour vous car votre bailleur ne connaît pas la Loi, vous le démontrant à la suite de votre insistance à le croire, ce qui n'excluait pas cette part de vérité.
Mais aussi, c'est peut-être un bon bailleur.

Sans rancune.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés